

УДК 365.262.2

*К.Ю. Солопова\**

## **СТРОИТЕЛЬСТВО АРЕНДНОГО ЖИЛЬЯ: АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ СОЦИАЛЬНЫХ АСПЕКТОВ**

Рынок жилья является одним из наиболее динамично развивающихся сегментов рынка недвижимости и несет особую социальную нагрузку. Обеспеченность жильем и его доступность для населения напрямую влияют на уровень жизни, сказываются на рождаемости и темпах прироста населения, отражаются на его экономической культуре. Приобретение жилья требует значительных затрат денежных средств, моменту покупки обычно предшествует длительный период накопления. Массовый рынок жилья необходим как для решения социальных проблем, так и для развития экономики в целом.

Удовлетворение потребностей в жилище, улучшение жилищных условий населения является важнейшим элементом социальной политики, оказывающим влияние на демографическое и социально-экономическое развитие общества, состояние здоровья населения.

Определим, каковы социальные предпосылки реализации программы строительства арендного жилья и насколько население готово ее воспринять.

Всероссийский опрос, репрезентирующий мнение городского и сельского населения в возрасте 18+ показал, что в России жилищная проблема не является повсеместной, а трудности с жильем испытывает примерно треть населения.

В массовых опросах населения доля людей, которые оценивают материальный достаток своих семей на уровне, позволяющем приобрести «действительно дорогие вещи» – квартиры, машины, дачи и т.п., никогда не превышал 1% опрошенных (это ниже уровня статистической значимости опросов, в рамках которых опрашивается 1–2 тыс. респондентов). То есть платежеспособный спрос населения на жилье ограничен считанными процентами населения страны.

Проведенный анализ потребности жителей в жилье показал, что для обеспечения населения жильем необходимо решение первоочередной задачи – развитие жилищного строительства. Данные социологиче-

---

\* Работа выполнена под руководством канд. экон. наук, доцента ФГБОУ ВПО «ТГТУ» И.В. Гиясовой.

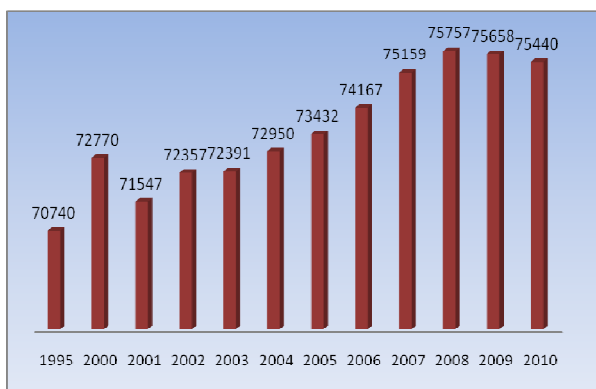
ских исследований на 2009 г. показывают, что жилищная проблема стоит перед 60% российских семей, в той или иной степени не удовлетворенных жилищными условиями. При этом каждая четвертая семья имеет жилое помещение, находящееся в плохом или очень плохом состоянии. Общая потребность населения России в жилплощади составляет 1570 млн. кв. м, для ее удовлетворения необходимо увеличить жилищный фонд на 46%. Учитывая планы по увеличению объемов строительства (в среднем на 6% в год), для выхода из сложившейся ситуации требуются активные усилия краевых и муниципальных властей [1].

Денежные доходы в расчете на душу населения являются основным показателем уровня жизни, так как определяют, в конечном счете, уровень и структуру потребления, а также прирост сбережений. Динамика доходов населения во многом зависит от экономического положения в стране.

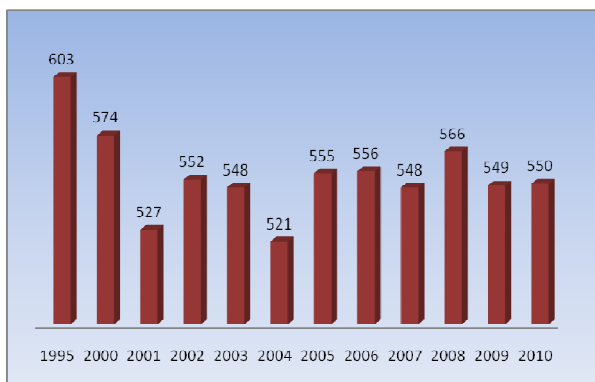
Выполненный анализ влияния уровня доходов населения на процессы развития строительства арендного жилья в Российской Федерации и Тамбовской области показал:

1. Основные показатели денежных доходов населения с 1995 по 2010 гг. растут. Однако, абсолютная величина доходов не позволяет приобрести жилье в собственность за полную стоимость. Арендное строительство в данной ситуации может выступать как один из способов решения жилищной проблемы.

2. Численность экономически активного населения в Российской Федерации с 1995 по 2010 гг. выросла на 6,64% (рис. 1). В Тамбовской области этот показатель характеризует обратную тенденцию, т.е. численность экономически активного населения за тот же период времени уменьшилась на 8,8% (рис. 2).



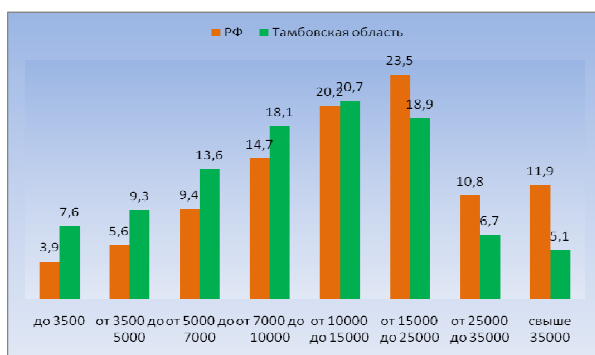
**Рис. 1. Тенденция численности экономически активного населения в России за 1995 – 2010 гг.**



**Рис. 2. Тенденция численности экономически активного населения в Тамбовской области за 1995 – 2010 гг.**

Следовательно, для привлечения дополнительных квалифицированных кадров в область необходимо создать комфортные условия проживания, что также возможно достичь за счет реализации программы строительства доходных домов.

3. Анализ распределения численности населения по величине среднедушевых доходов показал, что по Тамбовской области 48,6% населения находится за границей возможности аренды жилья, а 51,4% в состоянии самостоятельно участвовать в программе арендного жилья (рис. 3). Для категории населения, попавшей в 48,6%, необходима государственная поддержка по оплате аренды, что требует разработки правового механизма государственного субсидирования [2].



**Рис. 3. Распределение численности населения по величине среднедушевых денежных доходов (в процентах от общей численности населения субъекта)**

Весной 2012 г. был проведен социологический опрос среди студентов и экономически активного населения г. Тамбова. Целью социологического опроса было создание информационной базы для принятия решений о мерах по развитию рынка арендного жилья.

По результатам опроса можно сделать следующие выводы:

1. 40% опрошенных хотели бы улучшить свои жилищные условия. Из общего числа респондентов 23,3% готовы участвовать в программе строительства доходного жилья.

2. Большинство опрошенных предпочло бы арендовать жилье у государственных компаний на срок более года. Это говорит о том, что именно государство должно быть главным гарантом реализации программ доходного жилья.

3. Опрошенные респонденты показали следующие предпочтения: наибольшим спросом пользуются однокомнатные и двухкомнатные квартиры в многоэтажном доме в спальном районе или в центре города.

4. Абсолютное большинство согласны с тем, что в России необходимо создать цивилизованный рынок арендного жилья (91% респондентов) и что идея реализации программы строительства доходных домов в России осуществима (69% респондентов).

К ключевым причинам, повышающим привлекательность арендного жилья относятся: возможность выбора жилья «по карману», аренда квартиры в удобном микрорайоне города, территориальная мобильность населения, а также возможность улучшения жилищных условий для малообеспеченных слоев населения.

Таким образом, были рассмотрены социальные предпосылки реализации программы строительства арендного жилья. Можно сказать, что расслоение и неравенство доходов населения продуцирует и высокое неравенство в доступности такого важного ресурса для жизнедеятельности человека как жилье показывает практическую невозможность использования ипотеки и других кредитных и сберегательных схем для решения жилищной проблемы для большинства населения. Строительство арендного жилья в данной ситуации может выступать как один из способов решения жилищной проблемы.

#### СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Анализ потребности в жилье//<http://vlastra.ru>: Общественная организация «Объединение строителей "ВЛАСТРА"». URL : <http://vlastra.ru/news/analytics/detail.php?id=17579>.

2. Материалы с сайта Федеральной службы государственной статистики. URL : <http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat/rosstatsite/main/>

*Кафедра «Городское строительство и автомобильные дороги»  
ФГБОУ ВПО «ТГТУ»*